

## ASPECTE PRIVIND EVOLUȚIA ISTORICĂ A PROPRIETĂȚII

Ion Cristinel RUJAN\*  
Alin-Gheorghe GAVRILESCU\*\*

**Abstract:** Dreptul de proprietate a cunoscut o evoluție interesantă de-a lungul epocilor istorice, dar perioada cea mai importantă în crearea și dezvoltarea instituțiilor de drept referitoare la proprietate o reprezintă epoca romană. Acest articol prezintă evoluția istorică a proprietății și a dreptului de proprietate, prezentând instituțiile care reglementau proprietatea la romani în epoca veche și clasică, precum și evoluția acestor instituții în dreptul francez și pe teritoriul României.

**Cuvinte cheie:** proprietate, drept de proprietate, istoric, evoluție

### 1. Proprietatea romană în epoca veche

Formarea și consolidarea statului la romani a dus la transformarea proprietății colective a ginții în proprietate publică a statului, proprietatea familială, prin ieșirea din indiviziune, grație *actiofamiliaeherciscundae*, se transformă în proprietate privată, iar proprietatea asupra sclavilor devine o veritabilă proprietate privată<sup>1</sup>.

În această perioadă se disting două forme de proprietate publică a statului: proprietatea statului asupra pământului – *ager publicus* și proprietatea statului asupra sclavilor – *servi publicus*. Cele două forme de proprietate ale statului își aveau originea în cuceririle de război<sup>2</sup>.

## ASPECTS REGARDING THE HISTORICAL DEVELOPMENT OF PROPERTY

Ion Cristinel RUJAN\*\*\*  
Alin-Gheorghe GAVRILESCU\*\*\*\*

**Abstract:** Ownership right has experienced an interesting evolution over historical periods, but the most important period in the creation and development of legal institutions regarding property is the Roman era. This article presents the historical evolution of property and ownership right, presenting the institutions governing ownership with Romans in ancient and classical era as well as the development of these institutions in French law in Romania.

**Key words:** property ownership right , historical background, evolution.

### 1. Roman Property in ancient era

Foundation and strengthening of the Roman state led to the transformation of the tribal collective ownership into public property, family property, by leaving the indivision, thanks to *actio familiaeherciscundae*, transformed into private property and the ownership of slaves becomes a genuine private property<sup>23</sup>.

During this period there are two forms of public property of state: state ownership of land - *ager publicus* and state ownership of slaves - *servi publicus*. The two state ownership forms had their origins in the conquests of war<sup>24</sup>. The state owned the conquered lands, but part of it was put into

\* Lect. univ. dr., Departamentul Științe Juridice, Facultatea de Relații Internaționale, Drept și Științe Administrative, Universitatea „Constantin Brâncuși” din Tg-Jiu

\*\* Conf. univ. dr., Departamentul Științe Juridice, Facultatea de Relații Internaționale, Drept și Științe Administrative, Universitatea „Constantin Brâncuși” din Tg-Jiu

\*\*\*University Lecturer, PhD, Department of Juridical Sciences, Faculty of International Relations, Law and Administrative Sciences “Constantin Brâncuși” University of Tg-Jiu

\*\*\*\* Assoc. Proff. Ph.D, Department of Juridical Sciences, Faculty of International Relations, Law and Administrative Sciences “Constantin Brâncuși” University of Tg-Jiu

Statul avea în proprietate pământurile cucerite, însă o parte din acesta era dat în folosință cetățenilor romani, gratuit sau în schimbul unei sume de bani<sup>3</sup>.

Acest proces de acordare a unei părți din *ager publicus* cetățenilor romani a generat apariția marilor moșii - latifundia, în beneficiul patricienilor.

Formarea marilor latifundia din *ager publicus* a avut și un efect de limitare legală a suprafețelor de teren ce puteau fi deținute – Legea LiciniaSextia.

În acest sens, cei doi frați tribuni Tiberius Gracchus și Caius Gracchus au reușit, prin legile propuse, să afecteze marea proprietate funciară romană și să orienteze o parte din *ager publicus* către plebei.

Un moment foarte important în evoluția proprietății romane l-a constituit apariția în anul 111 î.H. a legii Thoria, prin care pământul aflat în proprietatea statului și în folosința latifundiarilor devenea proprietatea celor care îl dețineau. Astfel, *ager italicus* a fost asimilat cu *ager romanus*, devenind *resmancipi* și susceptibile de proprietate quiritară.

Sclavii care erau proprietatea statului – *servi publicus*, proveneau din prizonierii de război. Ei puteau fi vânduți către cetățenii romani ori folosiți în funcții inferioare în administrație. Situația lor juridică era similară cu cea a *servi privatus*, însă se bucurau de unele avantaje cum ar fi: posibilitatea de dezrobire de către magistrații superiori fără o formă solemnă ca la privați, primeau o sumă de bani anuală, primeau pământ din *ager publicus* pentru a-și construi casa, aveau dreptul de a dispune pentru cauză de moarte de jumătate din patrimoniul lor, puteau încheia un fel de căsătorii cu femei libere.

Cetățenii romani beneficiau de un privilegiu în ceea ce înseamnă proprietate și anume de proprietatea quiritară – *dominium ex iure quiritare*. Nașterea proprietății quiritare, dar și transmiterea ori sancționarea acesteia se făcea în formă solemnă.

Numai persoanele care se bucurau de *iuscomercii* puteau să aibă și să dobândească

use for Roman citizens, free or in exchange for money<sup>25</sup>. The process of granting a part of the *ager publicus* to Roman citizens generated the occurrence of the great estates - landowning for the benefit of the patricians. Formation of large landowning of the *ager publicus* had an effect of legal limiting of land that could be held - Licinia Sextia Law. In this respect, the two tribune brothers Tiberius Gracchus and Caius Gracchus managed by the proposed legislation, to affect large Roman landed property and to guide a part of the *ager publicus* to the plebeians.

An important moment in the evolution of Roman property was the appearance in 111 BC of Thoria law by which the land owned by the state and used by landowners became the property of those who had it. Thus, *ager italicus* was assimilated with *ager romanus*, becoming *resmancipi* and susceptible of *quiritara* property. The slaves who were owned by the state - *servi publicus*, came from prisoners of war. They could be sold to Roman citizens or used in lower positions in the administration. Their legal situation was similar to that of *servi privatus*, but enjoyed some advantages such as the possibility of emancipation by senior magistrates without a solemn form like that of private ones, received a sum of money yearly, received land of the *ager publicus* to build their houses, they had the right to dispose of property upon death of half of their heritage, they could enter into a marriage with free women.

The Roman citizens enjoyed a privilege which means property, i.e. *quiritara* property - *dominium ex iure quiritare*. Birth of *quiritara* property, and its transmission or punishment was made in solemn form. Only people who enjoyed *ius commercii* could have and acquire *dominium ex iure quiritium*<sup>26</sup>. At first only Roman citizens could be *quiritari* owners and then Latino people, too if they benefited from *ius commercii*.

*dominium ex jure quiritium*. La început doar cetățenii romani puteau fi proprietari quiritari, iar apoi și latinii în condițiile în care beneficiau de *iuscomercii*<sup>4</sup>.

Atributele proprietății quiritare sunt: *iusutendi*, *iusfruendi* și *iusabutendi* și de aici se desprind cele trei caractere ale acesteia : caracterul absolut, caracterul perpetuu, și caracterul exclusiv.

*Iusutendi* reprezintă dreptul de a se folosi de lucru, *iusfruendi* este dreptul de a culege fructele, iar *iusabutendi* dreptul de a dispune de lucru.

În virtutea proprietății quiritare, proprietarul era stăpânul absolut al bunului, fără nici o îngrădire.

Se distinge o interferență între *iusabutendi* ca atribut al dreptului de proprietate prin care se dispune de bun după voința și caracterul absolut din perspectiva opozabilității dreptului respectiv.

Caracterul perpetuu consta în imposibilitatea de a pierde proprietatea după un anumit interval de timp, pentru că proprietatea quiritară avea ca scop exploatarea bunului, ce nu putea fi limitată în timp. Acest caracter perpetuu al proprietății quiritare a fost exprimat prin adagiul: „*proprietas ad tempus constitui non potest*”.

Caracterul exclusiv al proprietății quiritare se desprindea din faptul că, pe de o parte, nu i se putea impune proprietarului să împartă folosința lucrului cu o altă persoană, iar pe de altă parte, că numai anumite bunuri puteau face obiectul proprietății quiritare.

La început *resmancipi* puteau face obiectul lui *dominium ex iure quiritium*, iar mai târziu toate bunurile corporale, cu excepția *res extra nostrum patrimonium*, în care intrau și nemțișcătoarele provinciale<sup>5</sup>.

Proprietatea quiritară era de patru feluri:

- proprietatea quiritară asupra pământului;
- proprietatea quiritară asupra sclavilor;
- proprietatea quiritară asupra vitelor mari;

The attributes of quiritare property are *ius utendi*, *ius fruendi* and *ius abutendi* whereby the three characters of it: the absolute one, the perpetuity character and the exclusive character. *Ius utendi* is the right to use the thing , *ius fruendi* is the right to harvest the fruits and *ius abutendi* is right to dispose of it. Under quiritare property the owner was absolute master of the property without any restriction.

There is an interference between *ius abutendi* as an attribute of ownership right according to which the good is owned in terms of the will and the absolute character in of the opposability of that right.

The perpetual character consisted of the impossibility of losing the property after a certain period of time, because the quiritara property aimed at exploiting the goods that could not be limited in time. This perpetual character of the quiritara property was expressed by the adage: “*proprietas ad tempus constitui non potest*”.

The exclusive character of quiritara property emerged from the fact that, on the one hand, the owner could not be required to share the use of the thing with another person and on the other hand, that only certain goods could be subject to quiritara property.

Originally *res Mancipi* could be object of *dominium ex jure* subject quiritium, and later all tangible objects except *res extra nostrum patrimonium* in which were included provincial immovables too<sup>27</sup>.

Quiritara property was of four types:

- Quiritara ownership of land;
- Quiritara property of the slaves;
- Quiritara property of the big cattle;
- Quiritara property of the small cattle.

The earliest forms of property quiritare were those of cattle and those of the slaves, quiritara property on land appearing later, a testimony to this fact being the forms

- proprietatea quiritară asupra vitelor mici. of mancipation and *sacramentum in rem*.

Cele mai vechi forme ale proprietății quiritare au fost cele asupra vitelor și asupra sclavilor, proprietatea quiritară asupra pământului apărând mai târziu, mărturie pentru acest fapt fiind formele mancipațiunii și *sacramentum in rem*.

## 2. Proprietatea romană în epoca clasică

Evoluția vieții economice, sociale și politice a permis apariția, pe lângă proprietatea quiritară, care a continuat să existe, a altor trei forme de proprietate: proprietatea pretoriană sau bonitară, proprietatea provincială și proprietatea peregrină<sup>6</sup>.

În această perioadă proprietatea quiritară, menținută ca formă de proprietate etalon în imperiul a suferit transformări în sensul că s-a extins și asupra peregrinilor, cărora li s-a acordat *ius commercii*, dar și asupra pământurilor declarate sol italic, prin *ius italicum*.

Proprietatea pretoriană era o formă de proprietate cu originea în transmiterea proprietății asupra unui *res Mancipi* prin tradițiune. Dar, prin aceasta nu era transmisă proprietatea quiritară, ci numai posesiunea.

Proprietarul quiritar ce transmitea un *res Mancipi* prin tradițiune rămâne în continuare proprietar, în conformitate cu dreptul civil.

Prin această modalitate, a fost menținut în favoarea vânzătorului, dreptul său anterior sub numele de *nudum ius quiritium* și în acest fel bunul avea doi proprietari, unul după dreptul civil și unul după dreptul ginților.

Era acordată astfel, prin excepție, o protecție juridică cumpărătorului, *accipiens*, împotriva relei-credințe ale lui *tradens*, ce putea revendica bunul.

Se naștea practic o proprietate specială pentru cel ce a achiziționat *res Mancipi* fără utilizarea formelor solemne.

Proprietatea pretoriană avea un caracter temporar pentru că proprietarul pretorian devenea proprietar quiritar după ce bunul, mobil sau imobil, era uzucapat.

## 2. Roman property in the classical era

The evolution of the economic, social and political life allowed the appearance, in addition to quiritara property, which continued to exist, of other three types of property: Praetorian property or bonitary, provincial property and peregrine property. During this period quiritara property, maintained as a standard form of property in the empire has undergone transformations in that it extended to the pilgrims, who were granted *ius commercii*, and on land declared italic land by *ius italicum*<sup>28</sup>.

Praetorian property was a form of property originating in the transmission of property on a *res Mancipi* by tradition. However, it was not sent quiritara property by it but only possession. Quiritar owner that transmitted a *res Mancipi* traditionally remains the owner, in accordance with civil law.

By this way, its right was maintained in favor of the seller, by the name of *nudum ius quiritium* and thus the good had two owners, one after the civil law and one after the law of nations. It was thus given by exception, legal protection to the buyer, *accipiens*, against *tradens*'s bad faith, who could claim the goods. It was actually born a special property for those who purchased *res Mancipi* without using formal forms.

Praetorian property had a temporary character because the praetorian owner became quiritar praetorian goods, movable or immovable, were uzucaped. Therefore quiritar owner had a *nudum ius quiritium* and the praetorian owner had the goods in bonis, i.e. he enjoyed all the benefits of possession.

Both the provincial property and the pilgrim one were two forms of ownership inferior to the quiritar one. Provincial property involved allowing possession of land by way of use to the inhabitants of the

Proprietarul quiritar avea deci un *nudumiusquiritum*, iar proprietarul pretorian avea bunul *in bonis*, adică se bucura de toate avantajele posesiunii.

Atât proprietatea provincială, cât și cea peregrină erau două forme de proprietate inferioare celei quiritare.

Proprietatea provincială presupunea lăsarea în stăpânire a pământurilor cu titlu de folosință locuitorilor provinciilor de către statul roman<sup>7</sup>.

Deși era o formă de proprietate asemănătoare cu cea quiritară, proprietatea provincială nu era percepută de către romani ca o veritabilă proprietate, aceștia folosind pentru a o desemna termenii: *habere*, *possidere*, *ususpossessio*.

În ceea ce privește proprietatea peregrină, aceasta era o formă de proprietate ce consta în posesia protejată la Roma de edictul pretorului, iar în provincie de edictul guvernatorului.

Peregrinii nu puteau dobândi un bun, conform dreptului civil, decât dacă erau beneficiarii lui *iuscomercii*. Dar îmbogățirea unora dintre peregrini a impus necesitatea recunoașterii unui drept de proprietate pentru aceștia. Posesia peregrinilor era apărată printr-o acțiune asemănătoare celei de revendicare, cu ficțiunea că peregrinul ar fi cetățean roman.

Această proprietate peregrină a dispărut odată cu adoptarea în 212 e.n a Constituției lui Caracalla, când a fost acordată cetățenia tuturor locuitorilor statului roman.

În epoca postclasică se remarcă o apropiere între proprietatea quiritară și cea provincială, pentru că au fost generalizate concesiunile lui *iusitalicum* și pământurile au fost supuse impozitului funciar.

Astfel, cele patru forme ale proprietății individuale se reduc la una singură – *dominium* - Justinian fiind promotorul acestei unificări.

### 3. Proprietatea în vechiul drept francez

În vechiul drept francez existau două feluri de proprietate: proprietatea familială și

provinces by the Roman state<sup>29</sup>.

Though it was a form of property similar to the quiritar one, provincial ownership wasn't seen by the Romans as a real property and they used to designate it the terms *habere possidere usus possessio*.

Regarding peregrine property, it was a form of property which consisted in the protected possession in Rome by the praetor's edict and in the provinces by the governor's edict. Pilgrims could not acquire goods, under civil law, unless they were the beneficiaries of *jus commercii*. But some pilgrims' enrichment required the recognition of a property right for them. Possession of peregrines was defended by an action similar to the claim, with the fiction that the pilgrim would be a Roman citizen. This peregrine property disappeared with the adoption of the Constitution of Caracalla in 212, when Roman citizenship was granted to all state residents.

In the Post-classic era there is an approaching between quiritar property and the provincial one because there were generalised *ius italicum* concessions and the lands were subject to land tax.

Thus, the four forms of individual ownership are reduced to one - *dominium* – Justinian being the promoter of this unification.

### 3. Property in old French law

In old French law there were two kinds of property: family property and manorial property<sup>30</sup>. Feudalism triggered, in addition to property called *francum allodium*, namely the hereditary domain and a new form of property called *tenures*, in favour of seniors.

In the Middle Ages, ownership right lost almost wholly all prerogatives in the Roman conception being limited to the interests of the rich. The feudal ownership regime involves the appearance of the seignior's institution and creation of a social hierarchy based on the relationship of vassalage, which meant that each owner was

proprietatea seniorială<sup>8</sup>.

Feudalitatea a făcut să se nască, pe lângă proprietatea denumită *francumallodium*, adică domeniul ereditar și o nouă formă de proprietate numită *tenures*, în favoarea seniorilor.

În Evul mediu, dreptul de proprietate a pierdut aproape integral prerogativele din concepția romană fiind limitat de interesele bogaților. Regimul de proprietate feudală implică apariția instituției seniorului și crearea unei ierarhii sociale bazată pe relația de vasalitate, ce presupunea că fiecare proprietar era dependent, din perspectiva dreptului său de proprietate, de un senior<sup>9</sup>.

Proprietatea seniorială presupunea cedarea unor terenuri de către senior vasalului său în schimbul unei prestații, cum ar fi de exemplu exercitarea serviciului militar, ori în schimbul unei sarcini, care de cele mai multe ori însemna plata unei redevențe<sup>10</sup>.

Vasalul nu avea asupra pământului decât un drept de folosință pe viață, el neputându-l înstrăina. Mai târziu, pământul respectiv putea fi folosit și de către moștenitorii vasalului, cu credința reînnoirii jurământului de credință față de senior și plata redevenței stabilite.

Seniorul avea la îndemână instituția retractului feudal, prin care putea oricând să-și reia bunul de la vasalul său, deși primea redevența anuală.

Dreptul seniorului era un *dominium directum* sau *eminens*, adică avea un drept perpetuu și direct asupra terenurilor cedate vasalului, iar dreptul vasalului era un *dominium utile*<sup>11</sup>. Aceste drepturi nu constituiau însă o coproprietate sau o indiviziune, pentru că natura lor era diferită.

În timp ce dreptul vasalului s-a consolidat căpătând un caracter perpetuu și s-a ajuns, chiar dacă era ținut de servituți ori servicii numeroase, ca vasalul să fie denumit proprietar.

Pământul era acordat de către suveran pe baza unui contract de feudă, nobililor și printr-un contract încheiat pe un cens anual nenobililor.<sup>12</sup>

dependent, in terms of property rights, by a senior<sup>31</sup>.

Manorial property supposed surrendering of land by the senior to his vassal in exchange for a benefit, such as for example the performance of military service, often in exchange for a task, which often meant paying a fee<sup>32</sup>. The vassal had only the right to use land for life, but he couldn't alienate it. Later, this land could be used by the vassal's heirs, confident in the renewal of the oath of allegiance to the seignior and the payment of established fee. The feudal lord had the retractable feudal institution, which could at any time take back the goods from his vassal, although he received the annual fee.

The right of the seignior was a *dominium directum* or *eminens*, i.e. he had a perpetual and direct right on lands yielded to the vassal, and the vassal's right was a *dominium utile*<sup>33</sup>. These rights, however, did not constitute a co-ownership or indivision, because their nature was different. While the right of the vassal strengthened and reached perpetuity, even if it was held by easements or numerous services the vassal came to be named as the owner. Land was granted by the sovereign under a feudal contract to nobility and by an annual census contract to non-noble persons<sup>34</sup>.

Vassal reports on land ownership were preserved until the French Revolution, with all the rights and perpetual dues, when the land ownership appears as a sum of perpetual rights arising from contracts.

Feudal organization fell apart with the French Revolution of 1789, which restored the conception and characteristics of Roman quiritary design of the property. Thus land tenure becomes free and ownership right is again considered an exclusive, unlimited right conditioned by other fundamental rights based on social hierarchies.

It should be noted that the right of property, though an exclusive one, and after the French Revolution had limitations, but

Raporturile de vasalitate în privința proprietății asupra pământului s-au păstrat până la revoluția franceză, cu toate drepturile și redevențele perpetue, când proprietatea funciară apare ca o sumă de drepturi perpetue, care izvorăsc din contracte.

Organizarea feudală s-a destrămat odată cu revoluția franceză din 1789, care a restabilit concepția și caracteristicile proprietății romane quiritare. Astfel proprietatea funciară devine liberă și dreptul de proprietate este din nou considerat un drept exclusiv, nelimitat sau condiționat de alte drepturi fundamentate pe ierarhii sociale.

Trebuie menționat că dreptul de proprietate, deși era unul exclusiv, și după revoluția franceză a suferit îngrădiri, dar, spre deosebire de perioada feudală, când limitările erau impuse de interese individuale, privilegiate, în perioada postrevoluționară aceste îngrădiri aveau ca suport interesul general<sup>13</sup>.

În privința drepturilor dezmembrate din dreptul de proprietate s-a considerat că acestea sunt numai uzufructul și servituțile, dreptul de folosință dobândit prin contracte fiind catalogat ca un drept personal și nu un drept real dezmembrat din dreptul de proprietate.

În epoca medievală conceptele despre proprietate devin neclare și locul proprietății romane este luat de sezină (*saisine*), care este o instituție neclară, având în vedere că reprezintă în același timp un drept și un fapt. Sezina a fost la începutul epocii medievale mai apropiată de proprietate, iar din secolul al XIV, aceasta a fost exercitată într-un mod apropiat de posesie.

Pe perioada cât a operat instituția sezeinei, acțiunea în revendicare a dispărut, locul ei fiind luat de anumite acțiuni, creații spontane, prin care reclamantul trebuia să facă dovada că a împlinit cele mai bune exploatare, sprijinindu-se, astfel, pe simple fapte invocate ca prezumții ale dreptului său, iar preferința era acordată persoanei care avea titlu și nu celui care a exploatat ultimul.

unlike the feudal period, when restrictions were imposed by individual ,privileged interests, in the postrevolutionary period these restrictions were supported by the public interest<sup>35</sup>.

Regarding the rights dismantled from the ownership right it was considered that these are only the usufruct and servitudes, the right to use acquired by contracts being classified as a personal right, not a real right dismantled from the ownership right.

In the medieval era concepts of property are blurred and Roman property right is replaced by seisin(*saisine*), which is an unclear institution, considering that it is both a right and a fact. Seisin was in early medieval era closer to property and since the fourteenth century, it has been performed close to possession.

During the period in which Sezin institution operated revendication action disappeared, its place being taken by certain actions, spontaneous creations, by which the applicant had to prove that he fulfilled the best exploitation, supported thus by the simple facts alleged as presumption of his right, and preference was given to the person who had the title and not the person who exploited the last.

#### 4. Property in the old Romanian law

In our country property has evolved over time from common ownership of property on goods to individual property, passing through several stages<sup>36</sup>.

The emergence of private property is located in the historic collapse of primitive commune, when the Geto-Dacians controlled herds of animals and tools. Transformation of Geto-Dacian patriarchal families into village communities didnot immediately result in the establishment of individual property right, land, pastures and forests being still common property of the congregation.

In the sixth century the native population lived in rural areas, where social

#### 4. Proprietatea în vechiul dreptul românesc

Pe teritoriul țării noastre proprietatea a evoluat de-a lungul timpului de la proprietatea comună asupra bunurilor la proprietatea individuală, trecând prin mai multe etape<sup>14</sup>.

Apariția proprietății private este localizată istoric la destrămarea comunei primitive, când geto-dacii stăpâneau turmele de animale și uneltele. Transformarea familiilor patriarhale geto-dace în obști satești nu a dus imediat la constituirea proprietății individuale, pământul, pășunile și pădurile fiind în continuare proprietatea comună a obștii.

În secolul al VI-lea populația autohtonă trăia în sate, în care relațiile sociale erau specifice obștii. Obștea avea un drept de stăpânire de-a valma asupra pământului. Totuși, dreptul de proprietate individuală exista deoarece membri obștii stăpâneau personal gospodăria și terenul aferent acesteia.

În feudalism marile proprietăți funciare s-au format grevându-se pe proprietatea comună a fostelor obști satești, la care s-au adăugat daniile domnești, date de către domn prin hrisoave sau cărți. Daniile domnești denumite delnițe în Muntenia și jurăbii în Moldova constituiau modalitatea prin care domnul răsplătea persoanele aflate în raport de vasalitate cu el, pentru diverse servicii sau pentru a stimula popularea unor așezări satești<sup>15</sup>.

În Țara Românească și Moldova dreptul de proprietate asupra pământului aparținea domnului, care exercita dreptul de suveranitate asupra provinciei.

Voievozii și boierii nu aveau un drept de proprietate similar cu cel al seniorilor din țările apusene, pentru că la noi senioria era provincia însăși, stăpânită de domn, iar boierii, moșnenii și răzeșii, nu aveau decât posesia, chiar și ereditară.

În feudalismul dezvoltat în Țara Românească și Moldova au existat în paralel mai multe forme de proprietate: proprietatea feudală-domnească, boierească sau mănăstirească<sup>16</sup>.

Proprietățile particulare individuale

relations were specific to the congregation. The community had a common right of possession on the ground. However, individual ownership right existed because members of the congregation ruled the household and its land personally.

In feudalism great landed estates were formed entailed on common ownership of the former village communities, to which were added princely donations, given by the Voivode through charters or books. Royal donations called delnita in Wallachia and jurabii in Moldova were the way in which The Prince rewarded people in vassal report with him for various services and for boosting the population of rural settlements<sup>37</sup>.

In Wallachia and Moldavia ownership right on the land belonged to Prince, who exercised rights of sovereignty over the province. Princes and noblemen had no property right similar to that of seniors in Western countries, because in our province manor was itself ruled by prince and boyars, freeholders and yeomen, had only the possession, even hereditary.

In the developed feudalism in Wallachia and Moldavia existed alongside several forms of property: feudal- princely property, Boyar or monastery property<sup>38</sup>. Individual private properties were mainly in the plains, while in the mountains there were private collective properties mastered by freeholders. Freeholders or yeomen were descendants of veterans who inherited the tenancy land received as reward or those who obtained land concession<sup>39</sup>.

Great Boyar properties were formed on the one hand, following the abandonment of land by landowners due to invasions and secondly by giving willingly by peasants for land boyars. Property monastery was founded all the princes and boyars donations.

Property freeholders represent property from a joint author, who may be alienated and transmitted to the offspring forever. This property is often present in the form of co-ownership, but keep the



erau preponderent în zonele de câmpie, în timp ce la munte se găseau proprietăți particulare colective stăpânite de moșneni.

Moșnenii sau răzeșii erau descendenții veteranilor care au moștenit în indiviziune pământuri primite cu titlu de recompensă sau a celor care au obținut terenuri prin concesiune<sup>17</sup>.

Marile proprietăți boierești s-au format pe de-o parte, în urma abandonării pământurilor de către micii proprietari datorită invaziilor și, pe de altă parte prin cedarea de bună-voie de către țărani în favoarea boierilor a terenurilor. Proprietatea mănăstirească s-a constituit tot prin daniile domnitorilor și boierilor.

Proprietatea moșnenilor reprezenta proprietatea provenită de la un autor comun, care putea fi înstrăinată și transmisă la infinit către descendenți. Această proprietate se prezenta de multe ori sub forma coproprietății, însă păstra caracterele de individualitate și exclusivitate, putând fi înstrăinată. Sub această formă erau deținute terenurile agricole din jurul așezărilor comunităților întemeiate de moși, însă asupra pășunilor, pădurilor, izlazurilor și apelor moșnenii nu aveau decât un drept de folosință.

Cele mai răspândite forme de constituire a proprietății erau daniile domnești sau boierești specifice regimului feudal, bazat pe raportul de dependență dintre senior și vasal.

În acest sens, actele de transmitere a proprietății erau cartea domnească sau zapisul și hrisovul domnesc, precum și instituția „dării calului”<sup>18</sup>.

Această instituție a „dării calului” nu era similară cu cea din vechiul drept francez - *droit de relief*, prin care seniorul îl primea în cazul succesiunilor pentru a renunța la dreptul de retract, pentru că vechiul drept românesc prevedea că bunul dăruit nu mai putea reveni la domnitor decât în situația lipsei moștenitorilor<sup>19</sup>.

O instituție interesantă a acestei perioade este legarea de pământ, care reprezenta dreptul proprietarului de a înstrăina

characters of individuality and exclusivity, may be alienated

Under this form were owned agricultural land around settlements founded by forefathers who on the grasslands, forests, pastures and waters freeholders had only a right to use.

The most common forms of constituting property were the princely donations specific to the feudal princes and boyars, based on the dependency between lord and vassal. In this respect, the transmission of property were the princely book or deed book and the royal charter as well as the institution of "giving the horse"<sup>40</sup>. The institution of "giving the horse" was not similar to that of the old law French - *droit de relief*, by which the senior was receiving in case of inheritances for giving up the right to retract, because the old Romanian law provided that given property could return to the ruler only when there was a lack of heirs<sup>41</sup>.

An interesting institution of this period is earth bonding, which was the right of the owner to dispose of the Romanians and the neighbours with the estate. This transfer of ownership could be achieved by sale, donation or inheritance. Ground binding could be redeemed or be achieved the moving to another estate by the outlet bucket, representing payment of the debt by the owner. In 1746, Constantin Mavrocordat abolished land binding of Rumania and neighbors in order to avoid some social problems and to remove their exodus to other countries<sup>42</sup>.

By Constantin Mavrocordat's reform peasants acquired land usage possibility under a contract, but this possibility was not considered a right. However, ownership right of the boyars was extended to forests, which could be exploited by peasants only by paying a fee.

Provisions regarding ownership were included in some property laws of the time, such as Al. Ipsilanti's Code of Laws in 1780 Caragea Code in 1818 and Calimach Code

odată cu moșia și pe rumânii sau vecinii moșiei. Acest transfer de proprietate se putea realiza prin vânzare, danie ori moștenire. Legarea de pământ putea fi însă răscumpărată sau se putea realiza mutarea pe altă moșie prin găleata de ieșire, ce reprezenta plata datoriei către proprietar. În anul 1746, Constantin Mavrocordat a desființat legătura de brazdă a rumânilor și vecinilor pentru a evita unele probleme sociale și a înlătura exodul acestora în alte țări<sup>20</sup>.

Prin reforma lui Constantin Mavrocordat țăranii au dobândit posibilitatea folosirii pământului în baza unui contract, dar această posibilitate nu era considerată un drept. Totodată, dreptul de proprietate al boierilor s-a extins și asupra pădurilor, care puteau fi exploatate de țărani numai prin achitarea unei taxe.

Prevederi referitoare la proprietate au fost cuprinse în unele legiuri ale vremii, cum sunt: Pravilniceasca Condică a lui Al. Ipsilanti din 1780, Codul Caragea din 1818 și Codul Calimach din 1817. De inspirație austriacă, Codul Calimach, prevedea în textul art. 465-466 că atributele proprietate dritul ființei lucrului și dritul folosului se pot întruni asupra unei singure persoane, dreptul de proprietate fiind desăvârșit ori pot fi împărțite între două persoane<sup>21</sup>.

Un alt moment important a fost adoptarea Regulamentelor Organice (1831-1832), care vorbeau de „drepturile sfinte ale proprietății”. Prin aceste regulamente a fost recunoscut un drept deplin al proprietarului moșiei asupra unei treimi din aceasta și dreptul sătenilor la patru stânjeni de pământ pentru construirea caselor.

După adoptarea Regulamentelor Organice, domnitorii Grigore Ghica în Moldova și Barbu Știrbei în Țara Românească au alcătuit comitetele de revizuire a regulamentelor agrare, așezămintele agrare din 1851 în care clăcașul era considerat un chiriaș.

În anul 1864, în timpul domniei lui Al.I. Cuza a fost adoptată Legea pentru înfăptuirea reformei agrare, ce a constituit o veritabilă reformare a proprietății funciare

of 1817. Calimach code, of Austrian inspiration provided in the text of art. 465-466 that property attributes ,the right of object and the right of use may combine on a single person, the right of ownership being accomplished or may be shared between two people<sup>43</sup>.

Another milestone was the adoption of the Organic (1831-1832) Regulations, which spoke of "the sacred rights of property." By these regulations were recognized the full right of the owner of the estate over a third of it the villagers' right to four fathoms of land for building houses.

After the adoption of the Organic Regulations, Grigore Ghica ruler in Moldova and Barbu Știrbei ruler in Wallachia made up committees of revising agrarian regulations, agricultural settlements in 1851 where the socman was considered a tenant.

In 1864, during the reign of Al.I. Cuza was adopted the Law on land reform, which was a genuine reform of land ownership as it provided that villagers socmen are and remain owners of their cultivated lands. It is clear that individual property existed in parallel with the collective one, being properties that belonged together to families or villages. Joint property owners had the right to pre-buying and redemption, that right of pre-emption by which in any alienation the joint property owner had preference.

Under this law, the joint property owner who wanted to dispose of land was required to address to the other joint property owners first and, in the case of their refusal, could address others.

In the old Romanian joint ownership the scope of the right of possession of a joint property owner was only ideally determined - "how much it will be chosen" - following the genealogy. Sometimes, this extent was shown "how far a man can throw the bat on all sides " as it appears from a Moldavian<sup>44</sup> charter of 11 November 1458, a similar custom revealed by an unfounded deed is the one of selling "how far a sturdy man

deoarece prevedea că sătenii clăcași, sunt și rămân proprietari pe terenurile de ei cultivate.

Este foarte clar că proprietatea individuală a existat în paralel cu cea colectivă, fiind proprietăți ce aparțineau în comun unor familii ori unor sate.

Proprietarii codevălmași beneficiau de dreptul de precumpărare și răscumpărare, acel drept de preemțiune prin care la orice înstrăinare codevălmașul avea preferință.

În virtutea acestui drept, codevălmașul care dorea să înstrăineze un teren avea obligația să se adreseze mai întâi celorlalți codevălmași și, în cazul unui refuz al acestora, se putea adresa altor persoane.

În vechea devălmășie românească, întinderea dreptului de stăpânire a unui devălmaș nu era decât ideal determinată – „cât se va alege”- urmându-se spița neamului. Alteori, această întindere era arătată „cât poate să arunce un om cu bâta în toate părțile” așa cum reiese dintr-un hrisov moldovean<sup>22</sup> din 11 noiembrie 1458. un obicei asemănător relevat de un zăpis nefundat este acela de a vinde „cât poate un voinic să asvârle securea în toate părțile” ori chiar „cât o fugă de cal”.

Determinarea dreptului de proprietate prin „aruncătura de ciomag” se întâlnea și în vechiul drept germanic, precum și în vechiul drept scandinav.

Dezbaterea acestor probleme legate de dreptul de proprietate implică folosirea în mod eronat a termenului de „coproprietate” românească, pentru că, în terminologia juridică *coproprietatea* este o proprietate individuală, exclusivă și alienabilă.

De asemenea, se consideră că și termenul de *proprietate colectivă* cu care a fost denumită uneori devălmășia românească, este forțat, deoarece membrii comunității nu aveau decât un drept vremelnic de folosință. În vechiul drept românesc nu se poate vorbi însă, de un drept de folosință nici pentru *vatra satului*, nici pentru *țarină*.

Aceste obiceiuri privitoare la proprietatea asupra pământurilor operau fie când era vorba de un act de înstrăinare, fie

can fling the axe to all sides "or even" as a horse race ".Determination of ownership right by "throwing a club" is also seen in the old German law as well as in the old Scandinavian law.

Debate on these issues related to the ownership right involves incorrect use of the term "Romanian co-ownership" because, in legal terminology co-ownership is an individual property, exclusive and alienable.

It is also believed that the term of *collective ownership* that was sometimes called Romanian joint property is forced because community members had only a temporary right of use. In the old Romanian law we can not speak about a right of use either for the *precincts of the village*, or for *tilled land*.

These customs regarding land ownership be operated when it was an act of alienation, or a successional division was necessary. In the latter case the share of each joint owner had to be effectively determined, they were, and the plots of land were highlighted by boundary marks. In order to choose the plots and making marks, those interested had to ask for this ruler's command. Choosing parts of the estate and securing borders by signs on the ground was made by village elders or neighboring villages, who swore to *furrow in the head*.The ruler and sometimes the metropolitan bishop of the country issued voter cards that commanded bordering boyars to go on site to choose plots and settle borders, judging by "their souls."

The research in the field and choosing boundaries, landowners responsible for it, reported to the ruler who emitted a *strengthening book* which showed how to do research conducted by the bordering boyars and confirming the ownership right of each party.

In resolving the cause of boundaries disputes were elected elders who could testify on memories where the border in dispute was and what happened over time. In most cases in the documents the elder's age

când se impunea o împărțea succesoră. În cea din urmă situație părțile fiecărui devălmaș trebuiau determinate efectiv, ele erau, iar mejdinele erau evidențiate prin semne de hotar.

Pentru alegerea delnițelor și punerea semnelor, cei interesați trebuiau să ceară pentru aceasta poruncă domnească.

Alegerea părților de moșie și fixarea hotarelor prin semne pe teren se făcea de către bătrânii satului sau ai satelor învecinate, care jurau cu *brazda în cap*.

Domnul sau uneori mitropolitul țării emiteau cărți de alegere prin care porunceau boierilor hotarnici să meargă la fața locului să aleagă delnițele și să pună hotare, judecând cu „cu suflele lor”.

În urma cercetării la fața locului și alegerea hotarelor, boierii însărcinați cu aceasta, raportau domnului, care emitea *cartea de întărire* în care se arăta cum s-a efectuat cercetarea de către boierii hotarnici și se întărea prin respectiva carte dreptul de proprietate al fiecărei părți.

La soluționarea pricinilor de hotare erau aleși oameni bătrâni care puteau mărturisi pe baza amintirilor unde a fost hotarul în litigiu și ce s-a întâmplat de-a lungul timpului. De cele mai multe ori în acte se consemna vârsta bătrânilor.

Un obicei interesant, care preîntâmpina eventuala pierdere a hrisoavelor sau a zapiselor ce consemnau o hotărnicie, era acela ca bătrânii hotarnici să ia cu ei de-a lungul mejdinelor unul sau mai mulți copii, pe care îi băteau pentru a-și aduce aminte atât bătaia, cât și hotarele.

Este o asemănare între acest obicei al bătăii copiilor pentru a reține hotarele și între obiceiul roman, unde martorii erau trași de urechi pentru a ține mai bine minte. Dar, nu numai în vechiul drept românesc și la romani întâlnim acest obicei, el este prezent și la bavarezi, unde copiii erau trași de păr și li se răsuceau urechile pentru a nu uita anumite lucruri.

Momentul crucial în reconsiderarea proprietății, în general, și al dreptului de proprietate, în special, a fost cel al adoptării

was recorded.

An interesting custom which prevented possible loss of charters or deeds that recorded a marking boundaries, was that old borderers should take with them along the plots one or more children, whom the beat to remember both beating and boundaries.

It is a similarity between this habit of beating children to remember boundaries and the Roman custom where witnesses were taken by the year to improve remembering. But, not only in old Romanian law and Romans we meet this habit, it is present with Bavarians where children were pulled by the hair and twisted their ears to remember certain things.

The turning point in reconsidering property generally and ownership, in particular, was the adoption of Romanian Civil Code of 1864. With the entry into force of the Romanian Civil Code of 1865, individual property was defined by art.480 as "the right that anyone has to enjoy and own a thing exclusively and absolutely, but within the limits of law."

## 5. Conclusions

Since ancient times human communities have naturally defended the assets they possessed and used them in daily activities targeted mainly to purchase food, land work, fishing and hunting. The development of the society and the emergence of philosophical schools of thought have paved the birth of law institutions that determine how to enter legal relations on private property. In the evolution of ownership right a key role was played by civil institutions established by Roman cities and the Roman Empire, institutions that find consistency of principle in modern law.

In Romania, the ownership right had an interesting evolution, closely linked to the normative and doctrinal French development, meaning that, according to the period and region, French civil law institutions regarding property inspired the

Codului civil român 1864. odată cu intrarea în vigoare a Codului civil român 1865, proprietatea individuală a fost definită de art.480 ca „dreptul ce are cineva de a se bucura și de a dispune de un lucru, în mod exclusiv și absolut, însă în limitele prevăzute de lege”.

## 5. Concluzii

Încă din cele mai vechi timpuri comunitățile umane și-au apărat în mod natural bunurile pe care le posedau și le foloseau în activitățile cotidiene orientate în principal la procurarea hranei, la munca pământurilor, pescuit și vânătoare. Dezvoltarea societății și apariția școlilor de gândire filosofică au creat premisele nașterii unor instituții de drept, care să stabilească modul în care se încheie raporturi juridice referitoare la proprietatea privată. În evoluția dreptului de proprietate un rol determinant l-au avut instituțiile de drept civil consacrate de cetățile romane și imperiul roman, instituții care își găsesc consistența de principiu și în dreptul modern. Pe teritoriul României, dreptul de proprietate a avut o evoluție interesantă, strâns legată de dezvoltarea normativă și doctrinară franceză, în sensul că, în raport de perioadă și regiune, instituțiile de drept civil francez privind proprietatea au inspirat conducătorii timpului, care însă au adaptat unele dispoziții la specificitatea românească și la obiceiurile locului. O dezvoltare aparte au cunoscut regiunile românești aflate sub autoritatea austro-ungară, astfel încât normele juridice aplicabile în aceste teritorii au avut ca sorginte dreptul german.

## Bibliografie

- [1] J.L.Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traite de droit civil. Les biens*, L.G.D.J., 1999;
- [2] G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All-Beck, București, 2001;
- [3] J.Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome III, PUF, 2000;
- [4] E.Cernea, E. Molcuț, *Istoria statului și dreptului românesc*, Edit. Press "Mihaela" S.R.L., București, 1999;

leaders of the time, who have adapted some specific provisions to Romanian specificity and local customs. A special development experienced Romanian regions under the Austro-Hungarian authority, so that the legal rules applicable in these territories originated in the German law.

## Bibliography

- [1] J.L.Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traite de droit civil. Les biens*, L.G.D.J., 1999;
- [2] G. Boroi, *Civil Law. General part. People*, Ed. All-Beck, Bucharest, 2001;
- [3] J.Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome III, PUF, 2000;
- [4] E.Cernea, E. MOLCA, *History of State and Law, Romanian*, Edit. Press "Mihaela" S.r.l., Bucharest, 1999;
- [5] E. Chelaru *Civil Law. General Part*, Ed. All-Beck, Bucharest, 2003;
- [6] St. Rooster, *Roman Law*, Ed.All-Beck, Bucharest, 2000;
- [7] A. Colin, H. capital élémentaire *Cours de droit civil français avec M. Julliot contest them in Morandiere*, tome I, Dalloz, 1934;
- [8] Gh. Cronț etc. *History dreptului românesc*, vol.I.coordinator VI.Hanga, Ed. RSR Academy, Bucharest, 1980;
- [9] J.L.Halperin, *Histoire du droit privé français depuis 1804* PUF, 1996;
- [10] VI. Hanga, *Roman Private Law*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 1996;
- [11] The. Herlea *Studies, History of law. Ownership*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1985;
- [12] Ch. Larroumet, *Droit civil. Les biens. Droits Reels principaux*, tome II, Economics, 2004, p. 88-104;
- [13] J.Ph.Levy, A.Castaldo, *Histoire du droit civil*, January Edition, Dalloz, 2002;
- [14] St Longinescu, *real Îndrituirile book II*, Student Writing, Bucharest, 1931.
- [15] G. Luțescu, *general theory of real rights. Theory heritage.Classification of goods. Main real rights*, Bucharest, 1947;
- [16] Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les*

- [5] E. Chelaru, *Drept civil. Partea generală*, Ed. All-Beck, București, 2003;
- [6] Șt. Cocoș, *Drept roman*, Ed. All-Beck, București, 2000;
- [7] A. Colin, H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français avec le concours de M. Julliot de la Morandière*, tome I, Dalloz, 1934;
- [8] Gh. Cronț ș.a., *Istoria dreptului românesc*, vol. I., coordonator Vl. Hanga, Ed. Academiei RSR, București, 1980;
- [9] J.L. Halperin, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, 1996;
- [10] Vl. Hanga, *Drept privat roman*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 1996;
- [11] Al. Herlea, *Studii de istorie a dreptului. Dreptul de proprietate*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1985;
- [12] Ch. Larroumet, *Droit civil. Les biens. Droits réels principaux*, tome II, Economice, 2004, p. 88-104;
- [13] J. Ph. Levy, A. Castaldo, *Histoire du droit civil*, 1<sup>é</sup> édition, Dalloz, 2002;
- [14] St Longinescu, *Îndrituirile reale, cartea a II-a, Scrisul Studentesc*, București, 1931.
- [15] G. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturile reale principale*, București, 1947;
- [16] Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrenois, 2004;
- [17] I. Micescu, *Curs de drept civil. Restitutio*, Editura All Beck, București, 2000;
- [18] H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil. Biens Droit de propriété, et ses démembrements*, tome II, Montchrestien, 1994;
- [19] E. Molcuț, D. Oancea, *Drept roman*, Casa de editură și presă „Șansa” S.R.L., București, 1995; P. Popoiu, *Etnologie universală și românească*, Oscar Print, București, 2003;
- [20] Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 6<sup>é</sup> édition, Dalloz, 2002;
- [21] C. Tomulescu, *Drept privat roman*, București, 1973;
- [22] O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ediția a VII-a, Ed. Rosetti, București, 2005
- [23] O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a III-a, Editura Rosetti, biens, Defrenois, 2004;
- [17] I. Micescu, *Civil Exchange. Restitutio*, All Beck Publishing House, Bucharest, 2000;
- [18] L. H. et Mazeaud, J. Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil. Biens property Droit et ses démembrements*, tome II, Montchrestien, 1994;
- [19] E. MOLCA, D. Oancea, *Roman Law, media publishing house and "Chance" SRL*, Bucharest, 1995; P. Popoiu, *universal and Romanian Ethnology*, Oscar Print, Bucharest, 2003;
- [20] Br Terri, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, 6<sup>é</sup> édition, Dalloz, 2002;
- [21] C. Tomulescu, *Roman Private Law*, Bucharest, 1973;
- [22] O. Ungureanu, *Civil Law. Introduction, Seventh Edition*, Ed. Rosetti, Bucharest, 2005
- [23] O. Ungureanu, C. Munteanu, *Civil Law. Real rights*, ed. III Publishing Rosetti, Bucharest, 2005;
- [24] O. Ungureanu, C. Munteanu, *ICRujan, Historical development and philosophical foundations, legal, sociological, economic and theological land ownership*, journal Acta, 5/2005;
- [25] R. Vulcanescu *Legal Ethnology*, Ed. RSR Academy, 1970;
- [26] Weill, *Droit civil. Les biens*, Dalloz, 1974;

București, 2005;

[24] O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C.Rujan, *Evoluția istorică și fundamentele filosofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, Revista Acta, nr. 5/2005;

[25] R. Vulcănescu, *Etnologie juridică*, Ed. Academiei R.S.R., 1970;

[26] Al. Weill, *Droit civil. Les biens*, Dalloz, 1974;

---

<sup>1</sup>Șt. Cocoș, *Drept roman*, Ed. All-Beck, București, 2000, p. 111.

<sup>2</sup> Pentru un studiu aprofundat al evoluției dreptului de proprietate, a se vedea, J.Ph.Levy, A.Castaldo, *Histoire du droit civil*, 1<sup>é</sup> édition, Dalloz, 2002, p.289-346; autorii învederează că expresia *ager publicus* nu trebuie să se traducă prin „domeniu public”, acesta fiind afectat folosinței tuturor, în timp ce, în speță, este vorba mai degrabă despre domeniul privat al statului (idem, p. 318-319).

<sup>3</sup> Pentru evoluția istorică a proprietății asupra pământului, a se vedea O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C.Rujan, *Evoluția istorică și fundamentele filosofice, juridice, sociologice, economice și teologice ale proprietății asupra pământului*, p.107-121.

<sup>4</sup> St Longinescu, *Îndrituirile reale, cartea a II-a*, *Scrisul Studențesc*, București, 1931, p. 78.

<sup>5</sup> St Longinescu, *op.cit.*, p.79.

<sup>6</sup> Pe larg despre aceste proprietăți, a se vedea, Vl. Hanga, *Drept privat roman*, Ed. Argonaut, Cluj-Napoca, 1996, p.166 și urm.; C. Tomulescu, *Drept privat roman*, București, 1973, p.165 și urm; E. Molcuț, D. Oancea, *Drept roman*, Casa de editură și presă „Șansa” S.R.L., București, 1995, p.116-119.

<sup>7</sup> C.Tomulescu, *op.cit.*, p.172; Vl. Hanga, *op.cit.*, p.174.

<sup>8</sup> Pentru evoluția istorică a dreptului de proprietate (ca noțiune juridică), în Franța, a se vedea: A. Colin, H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français avec le concours de M. Julliot de la Morandière*, tome I, Dalloz, 1934, p.13-32; J.Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome III, PUF, 2000, p. 133-135; Al. Weill, *Droit civil. Les biens*, Dalloz, 1974, p.21-32; H.et L. Mazeaud, J.Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil. Biens Droit de propriété, et ses démembrements*, tome II, Montchrestien, 1994, p. 10-32; Ch. Larroumet, *Droit civil. Les biens. Droits réels principaux*, tome II, Economice, 2004, p. 88-104; Fr. Terré, Ph. Simler, *Droit civil. Les biens*, p.85-93; J.L.Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traite de droit civil. Les biens*, p.61-70; Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrenois, 2004, p. 103-105.

<sup>9</sup> În Evul Mediu distincția esențială a bunurilor era: bunuri importante (pământul) și bunuri mai puțin importante (mobilele obișnuite), de unde maxima *res mobilis res villis* care se potrivea societății medievale în care aproape toată puterea economică venea de la pământ (pentru clasificarea bunurilor în imobile și mobile, a se vedea G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All-Beck, București, 2001, p. 73-75; E. Chelaru, *Drept civil. Partea generală*, Ed. All-Beck, București, 2003, p. 72-75; O. Ungureanu, *Drept civil. Introducere*, ediția a VII-a, Ed. Rosetti, București, 2005, p.90-93).

<sup>10</sup> G.N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale. Teoria patrimoniului. Clasificarea bunurilor. Drepturile reale principale*, p.245.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

<sup>12</sup> O. Ungureanu, C. Munteanu, *Drept civil. Drepturile reale*, ed. a III-a, Editura Rosetti, București, 2005, p.76

<sup>13</sup> Pentru un studiu amănunțit asupra proprietății după adoptarea c.civ. francez, a se vedea, J.L.Halperin, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, 1996, p.118-136.

<sup>14</sup> Pentru unele considerații etnologice privind proprietatea asupra pământului în dreptul românesc, a se vedea, R. Vulcănescu, *Etnologie juridică*, Ed. Academiei R.S.R., 1970, p. 66 și urm.; O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C.Rujan, *op. cit.*, p.114-118.

<sup>15</sup> G.N.Luțescu, *op.cit.*, p.246. Pentru obiceiuri de întemeiere a așezării, a se vedea, P.Popoiu, *Etnologie universală și românească*, Oscar Print, București, 2003, p. 68-70. Pentru o discuție privind rolul cnejilor și judeților cu ocazia așezării satelor, a se vedea I. Micescu, *op.cit.*, p.288-289.

<sup>16</sup> Pe larg, a se vedea, Gh. Cronț ș.a., *Istoria dreptului românesc*, vol.I., coordonator de volum prof.univ.dr.docent Vl.Hanga, Ed. Academiei RSR, București, 1980, p.535-545.

- <sup>17</sup> Al. Herlea, *Studii de istorie a dreptului. Dreptul de proprietate*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1985, p.17.
- <sup>18</sup> Pentru detalii și pentru o comparație între dările stabilite în majoritatea țărilor europene și cele din Moldova și Țara Românească, a se vedea, Gh. Cronț ș.a., *op. cit.*, p. 235-237.
- <sup>19</sup> G.N.Luțescu, *op. cit.*, p.247.
- <sup>20</sup> Al. Herlea, *op.cit.*, p.18
- <sup>21</sup> E.Cernea, E. Molcuț, *Istoria statului și dreptului românesc*, Edit. Press"Mihaela"S.R.L., București, 1999, p.155
- <sup>22</sup> I. Bogdan, *Documentele lui Ștefan cel Mare*, I, București, 1913, p.25.
- <sup>23</sup> St.. Cocoș, *Roman Law*, All-Beck Publishing House, Bucharest, 2000, p. 111.
- <sup>24</sup> For a thorough study of the evolution of property rights, see J.Ph.Levy, A.Castaldo, *Histoire du droit civil*, 1 edition, Dalloz, 2002 p.289-346; authors envisage that the phrase *ager publicus* should not be translated as "public domain", which is affected by the use of *everybody*, while in this case it is rather the private domain of the State (*idem*, p. 318-319).
- <sup>25</sup> For historical evolution of land ownership, see O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C. Rujan, *Historical development and philosophical foundations, legal, sociological, economic and theological land ownership*, p.107-121.
- <sup>26</sup> St. Longinescu, *Real Commissioning*, Book II, Student Writing, Bucharest, 1931, p. 78.
- <sup>27</sup> St. Longinescu, *work cited*, p.79.
- <sup>28</sup> Extensively about these properties, see VI. Hanga, *Roman Private Law*, Argonaut Publishing House, Cluj-Napoca, 1996, p.166 et seq.; C. Tomulescu, *Roman Private Law*, Bucharest, 1973, p.165 et seq.; E. Molcuț, D. Oancea, *Roman Law*, Media publishing house and "Chance" SRL, Bucharest, 1995, p.116-119.
- <sup>29</sup> C.Tomulescu, *work cited*, p.172; VI. Hanga, *work cited*, p.174.
- <sup>30</sup> For the historical evolution of property rights (the legal term) in France, see: A. Colin, H. Capitant *Cours élémentaire de droit civil français avec le concours de M. Julliot de la Morandière*, tome I, Dalloz, 1934, p.13-32; J.Carbonnier, *Droit civil. Les biens*, tome III, PUF, 2000, p. 133-135; Al. Weill, *Droit civil.Les biens*, Dalloz, 1974, p.21-32; H.et L. Mazeaud, J.Mazeaud, Fr. Chabas, *Leçons de droit civil.Biens.Droit de propriété, etsedemembrements*, tome II, Montchrestien, 1994, p.10-32; Ch. Larroumet, *Droit civil. Les biens.Droits reels principaux*, tome II, Economice, 2004, p. 88-104; Fr. Terré, Ph. Simler, *work cited*, p.85-93; J.L.Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *work cited*, p.61-70; Ph. Malaurie, L. Aynès, *Droit civil. Les biens*, Defrenois, 2004, p. 103-105..
- <sup>31</sup> In the Middle Ages the essential distinction of property was: important assets (land) and less important goods (ordinary furniture), where *maxima res mobilis res villis* that matched medieval society in which almost all the economic power came from the ground (for classification of goods and intangible assets, see G. Boroi, *Civil Law. General part. Persons*, All-Beck Publishing House, Bucharest, 2001, p. 73-75 E. Chelaru, *Civil Law..General part*, Ed. All-Beck, Bucharest, 2003, p. 72-75 O. Ungureanu, *Civil Law.Introduction*, seventh edition, Rosetti Publishing House, Bucharest, 2005, p.90-93).
- <sup>32</sup> G.N. Luțescu, *General theory of real rights. Theory heritage.Classification of goods. Main real rights*, p.245.
- <sup>33</sup> *Ibidem*.
- <sup>34</sup> O. Ungureanu, C. Munteanu, *Civil law. Real rights*, Rosetti Publishing House, București, 2005, p.76.
- <sup>35</sup> For a detailed study on the property after the adoption of the French Civil Code see J.L.Halperin, *Histoire du droit privé français depuis 1804* PUF, 1996 p.118-136.
- <sup>36</sup> For some ethnological considerations regarding land ownership in the Romanian law, see R. Vulcanescu *Legal Ethnology*, RSR Academy Publishing House, 1970, p. 66 et seq.; O. Ungureanu, C. Munteanu, I.C.Rujan, *work cited*, p.114-118.
- Al. Herlea *Studies of History of law. Ownership right*, Dacia Publishing House, Cluj-Napoca, 1985, p.17.
- <sup>37</sup> G.N.Luțescu, *work cited*, P.246. For customs of founding the settlement, see P.Popoiu, *Universal and Romanian Ethnology*, Oscar Print, Bucharest, 2003, p. 68-70. For a discussion on the role of princes and counties during settlement of villages, see I. Micescu, *work cited*, P.288-289.
- <sup>38</sup> Extensively see Gh. Cronț etc. *History of Romanian law*, vol.I.coordinator Prof.VI.Hanga volume, RSR Academy Publishing House, Bucharest, 1980, p. 535-545.
- <sup>39</sup> Al. Herlea, *Studies of History of law. Ownership right*, Dacia Publishing House, Cluj-Napoca, 1985, p.17.
- <sup>40</sup> For details and a comparison between the taxes established in most European countries and those from Moldavia and Wallachia, see, Gh. Cronț etc., *work cited.*, p. 235-237.
- House, Bucharest, 1999, p.155.
- <sup>41</sup> G.N.Luțescu, *work cited*, p.247.
- <sup>42</sup> Al. Herlea, *work cited*, P.18
- <sup>43</sup> E.Cernea, E. Molcuț, *History of Romanian State and Law*, "Mihaela" S.r.l. Publishing
- <sup>44</sup> I. Bogdan, *Documents of Stephen the Great*, I, Bucharest, 1913, p.25